BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

IXa ZB 190/03

vom

19. März 2004

in dem Zwangsverwaltungsverfahren

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

ZVG §§ 146, 147

Der Anordnung der Zwangsverwaltung steht nicht entgegen, daß der Eigenbesitz des eingetragenen Eigentümers bestritten wird.

BGH, Beschluß vom 19. März 2004 - IXa ZB 190/03 - LG Berlin
AG Pankow-Weißensee

Der IXa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kreft, die Richter Raebel, von Lienen, die Richterin Roggenbuck und den Richter Zoll

am 19. März 2004
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß der 81. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 12. Mai 2003 wird auf Kosten der Beteiligten zu 3. und 4. zurückgewiesen.

Beschwerdewert: bis zu 16.000 €.

Gründe:

I.

Für die - unterdessen insolvent gewordene - B. Bank AG als Gläubigerin ist am 8. Februar 1996 eine vollstreckbare Grundschuld in Höhe von 2.100.000 DM und am 11. Oktober 1999 eine vollstreckbare Grundschuld in Höhe von 3.400.000 DM in das Grundbuch eingetragen worden. Damals war der Schuldner eingetragener Eigentümer des gesamten Grundstücks. Der Grundbesitz ist im Jahr 2000 in Wohnungseigentum aufgeteilt worden. Seit dem 9. September 2002 sind die Beteiligten zu 3. und 4. als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Eigentümer des im Rubrum bezeich-

neten Wohnungseigentums eingetragen. Die Gläubigerin beantragte mit Schreiben vom 16. Juli 2001, beim Vollstreckungsgericht eingegangen am 27. Juli 2001, die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums (und weiterer 32 Wohnungseigentumseinheiten in demselben Gebäude) anzuordnen. Die Beteiligten zu 3. und 4. widersprachen dem Antrag mit der Begründung, daß sie als Gesellschaft bürgerlichen Rechts Eigenbesitzer des gesamten Anwesens seien. Der Schuldner habe gemäß Gesellschaftsvertrag vom 5. November 1998 das Grundstück in die Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Beteiligten zu 4. eingebracht und den Besitz vereinbarungsgemäß am 1. Dezember 1998 übergeben. Durch Vertrag vom 29. Juni 2001 habe der Schuldner seinen Gesellschaftsanteil auf den Beteiligten zu 3. übertragen. Die Gläubigerin legte daraufhin eine Abschrift des Protokolls der Gesellschafterversammlung vom 15. März 2001 vor, wonach die Beteiligte zu 4. aus der Gesellschaft ausgeschlossen wurde und der Schuldner das gesamte Gesellschaftsvermögen übernahm.

Das Amtsgericht ordnete durch Beschluß vom 8. August 2001 wegen der beiden Grundschulden der Gläubigerin die Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums an. Der Zwangsverwalter nahm es in Besitz. Mit Schreiben vom 13. Juni 2002 legten die Beteiligten zu 3. und 4. Erinnerung gegen die Anordnung der Zwangsverwaltung ein. Zur Begründung beriefen sie sich darauf, daß der Titel über die Grundschuld in Höhe von 2.100.000 DM dem Schuldner nicht ordnungsgemäß zugestellt worden sei und daß die Anordnung der Zwangsverwaltung im Hinblick auf ihren Eigenbesitz hätte unterbleiben müssen. Der Richter wies die Erinnerung zurück. Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3. und 4., mit der sie zusätzlich geltend machten, daß auch der andere Titel dem Schuldner nicht ordnungsgemäß zugestellt worden sei, blieb im Ergebnis ohne

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Erfolg. Das Landgericht hob zwar den angefochtenen Beschluß auf, weil der Richter am Amtsgericht wegen der vom Rechtspfleger vor der Anordnung der Zwangsverwaltung durchgeführten Anhörung nicht zur Entscheidung berufen gewesen sei. Die sofortige Beschwerde gegen die Anordnung der Zwangsverwaltung wies es jedoch zurück. Mit ihrer zugelassenen Rechtsbeschwerde erstreben die Beteiligten zu 3. und 4. die Aufhebung des Beschlusses vom 8. August 2001.

II.

Die gemäß § 574 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und auch im übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist nicht begründet.

1. Nach Auffassung des Beschwerdegerichts ist die vollstreckbare Ausfertigung der notariellen Urkunde über die Bestellung der Grundschuld im Betrag von 2.100.000 DM dem Schuldner ordnungsgemäß zugestellt worden. Sie sei ihm persönlich am 17. November 2000 im Geschäftsraum der B. Bank AG übergeben worden. Dies ergebe sich aus der Zustellungsurkunde des Obergerichtsvollziehers L. beim Amtsgericht Berlin-Mitte. Für die Zustellung des zweiten Titels gelte dasselbe. Im übrigen habe der Schuldner in einem nach dem 14. Oktober 2002 mit dem Rechtspfleger geführten Telefongespräch bestätigt, daß er die Vollstreckungstitel empfangen habe.

Der Anordnung und Fortsetzung der Zwangsverwaltung stehe auch nicht entgegen, daß sich die Beteiligten zu 3. und 4. darauf beriefen, nicht herausgabebereite Eigenbesitzer des Grundstücks (gewesen) zu sein. Eine Zwangs-

verwaltung sei zwar unzulässig, wenn und soweit dadurch in den Besitz eines nicht herausgabebereiten Dritten eingegriffen werde. Im vorliegenden Fall sei jedoch weder aus dem Grundbuch (nebst Grundakten) ersichtlich noch zwischen den Verfahrensbeteiligten unstreitig, daß die Beschwerdeführer nicht herausgabebereite Eigenbesitzer des Grundstücks gewesen seien. Die Verfahrensbeteiligten stritten vielmehr darüber, ob die Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach dem 15. März 2001 überhaupt noch bestanden und wer bei der Anordnung der Zwangsverwaltung den Eigenbesitz an dem Grundstück innegehabt habe. Die Gläubigerin und die Beschwerdeführer nähmen jeder für sich in Anspruch, Eigenbesitz gehabt zu haben und bezichtigten jeweils die Gegenseite, im Juli/August 2002 illegale Hausbesetzungen betrieben zu haben. Der Rechtspfleger habe demnach nicht positiv feststellen können, daß der Anordnung der Zwangsverwaltung ein Eigenbesitz eines nicht herausgabebereiten Dritten entgegenstehe. Es sei nicht seine Aufgabe, streitige Tatsachen aufzuklären und umstrittene Rechtsfragen zu beantworten, sondern Sache der Beteiligten zu 3. und 4., in einem Prozeßverfahren gemäß § 771 ZPO geltend zu machen, daß ihnen die Anordnung bzw. Durchführung der Zwangsverwaltung entgegenstehende Besitzrechte zustünden.

2. Demgegenüber macht die Rechtsbeschwerde geltend, daß sich der Zustellungsurkunde nicht der notwendige Zustellungsnachweis entnehmen lasse, weil sie fehlerhaft sein müsse. Die Zustellungsurkunde weise als Zustellungsort "88121 Ravensburg" aus, wobei die Zustellung im Geschäftsraum der nunmehr insolventen Gläubigerin erfolgt sein solle. Diese habe jedoch keinen Geschäftsraum in Ravensburg. Der niedergelegte Inhalt des Telefonats zwi-

schen dem Schuldner und dem Rechtspfleger sei nicht geeignet, eine Zustellung zu belegen.

Der Auffassung des Landgerichts, der entgegenstehende Eigenbesitz der Beteiligten zu 3. und 4. als nicht herausgabebereiter Dritter müsse in einem Prozeßverfahren geltend gemacht werden, könne schon deshalb nicht gefolgt werden, weil Erinnerungsverfahren grundsätzlich unabhängig von einer Vollstreckungsabwehr- bzw. Drittwiderspruchsklage geführt werden könnten. Die Zwangsverwaltung setze Eigenbesitz des Schuldners voraus. Die Voraussetzungen für die Zwangsverwaltung habe der Gläubiger zu beweisen. Sei die Besitzfrage streitig, habe die Anordnung zu unterbleiben. Schon dem eigenen Vorbringen der Gläubigerin sei zu entnehmen gewesen, daß zumindest seit dem 1. August 2001 die Beteiligten zu 3. und 4. nicht herausgabebereite Eigenbesitzer gewesen seien.

3. Dem Vorbringen der Rechtsbeschwerde kann nicht gefolgt werden.

a) Das Landgericht hat die ordnungsgemäße Zustellung der Vollstrekkungstitel zu Recht bejaht. Nach § 418 Abs. 1 ZPO erbringt die Zustellungsurkunde vollen Beweis für die Zustellungsvoraussetzungen, die der Zusteller selbst vornimmt (vgl. Musielak/Huber, ZPO 3. Aufl. § 418 Rn. 2; OLG Naumburg FamRZ 2001, 1013, 1014), hier die persönliche Übergabe des Titels an den Schuldner. Mängel, die die Beweiskraft der Urkunde aufheben oder mindern könnten (§ 419 ZPO), liegen nicht vor. Soweit es in der letzten Zeile der Zustellungsurkunde heißt "88212 Ravensburg, den 17.11.00", handelt es sich - was den Ort betrifft - ersichtlich um ein Versehen. Aus dem handschriftlichen Text ist klar erkennbar, daß dem Schuldner - dessen Wohnanschrift mit

Ravensburg angegeben ist - die Urkunde im Geschäftsraum der Gläubigerin in Berlin durch einen Berliner Gerichtsvollzieher ausgehändigt worden ist.

Allerdings kann nach § 418 Abs. 2 ZPO derjenige, zu dessen Nachteil sich die gesetzliche Beweisregel auswirkt, den Beweis für die Unrichtigkeit der beurkundeten Tatsachen antreten. Ein derartiger Beweisantritt verlangt den vollen Nachweis eines anderen Geschehensablaufs. Aus diesem Grunde muß ein Beweisantritt substantiiert sein. Ein bloßes Bestreiten genügt nicht (vgl. BVerwG NJW 1986, 2127, 2128). Es müssen Umstände dargelegt werden, die ein Fehlverhalten des Gerichtsvollziehers bei der Zustellung und damit eine Falschbeurkundung in der Zustellungsurkunde zu belegen geeignet sind. Ein derart substantiiertes Vorbringen der Rechtsbeschwerdeführer fehlt. In der Beschwerdeschrift vom 19. November 2002 haben sie sich auf Unstimmigkeiten der Zustellungsurkunde berufen und dazu vorgetragen, daß sich der Schuldner am 17. November 2000 nicht in Ravensburg aufgehalten habe. Daß er sich an diesem Tage nicht in Berlin aufgehalten und die zuzustellenden Urkunden nicht in den Geschäftsräumen der Gläubigerin empfangen hat, ist hingegen nicht ausdrücklich behauptet worden. Das Vorbringen ist danach nicht geeignet, eine Falschbeurkundung des Gerichtsvollziehers darzutun.

b) Die Zwangsverwaltung wird im Regelfall aufgrund eines gegen den Eigentümer gerichteten Titels ohne Prüfung, ob er sich auch im Besitz des Grundstücks befindet, angeordnet. Sofern aber zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Anordnungsantrag dem Vollstreckungsgericht bekannt ist, daß sich das Grundstück im Eigenbesitz eines Dritten befindet, muß der Antrag mangels Rechtsschutzbedürfnisses abgelehnt werden (Steiner/Eickmann/ Hagemann/Storz/Teufel, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung 9. Aufl.

§ 147 ZVG Rn. 14). Die Zwangsverwaltung ist unzulässig, wenn und soweit dadurch in den Besitz eines nicht herausgabebereiten Dritten eingegriffen wird (BGHZ 96, 61, 66 f; BGH, Beschl. v. 14. März 2003 - IXa ZB 45/03, NJW 2003, 2164). Der eigenbesitzende Dritte ist aufgrund eines gegen den Eigentümer gerichteten Vollstreckungstitels selbst dann nicht verpflichtet, den Besitz herauszugeben, wenn der Gläubiger aufgrund eines dinglichen Titels vollstreckt. Der Gläubiger muß einen Titel gegen den Eigenbesitzer erwirken, sei es durch Umschreibung des Titels gegen den Besitzer gemäß § 727 ZPO, sei des durch eine Klage auf Duldung der Zwangsvollstreckung (BGH aaO; Dassler/ Schiffhauer/Gerhardt/Muth, ZVG 12. Aufl. § 147 Rn. 1; Eickmann, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht 2. Aufl. S. 386).

Wie bei streitigem Eigenbesitz zu verfahren ist, läßt sich dem Zwangsversteigerungsgesetz nicht unmittelbar entnehmen. Nach zutreffender Auffassung hat das Vollstreckungsgericht in solchem Fall die Zwangsverwaltung anzuordnen; der Dritte muß gegebenenfalls den Klageweg nach § 771 ZPO beschreiten.

aa) Das Zwangsvollstreckungsverfahren ist grundsätzlich nicht dazu bestimmt, Streitigkeiten über die der Zwangsvollstreckung zugrunde liegenden Ansprüche auszutragen. Auch das Zwangsverwaltungsverfahren dient nicht dazu, streitige Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten aufzuklären. Beweiserhebungen kommen im Zwangsvollstreckungsverfahren nur in eingeschränktem Umfang in Betracht. Demzufolge war das Vollstreckungsgericht hier nicht gehalten, die rechtlich schwierige und tatsächlich streitige Frage des Eigenbesitzes der Beteiligten zu 3. und 4. aufzuklären.

bb) Das Zwangsversteigerungsgesetz sieht als vor der Anordnung zu überprüfende Voraussetzungen der Zwangsverwaltung lediglich die Eintragung des Schuldners als Eigentümer, Titel und Zustellung vor; ferner ist festzustellen, ob in Abteilung II des Grundbuchs ein dem Verfahren entgegenstehendes Recht eingetragen ist (vgl. Mohrbutter/Drischler/Radtke/Tiedemann, Die Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungspraxis 7. Aufl. Band 2 Anmerkungen zu Muster 147 S. 830; zur Rechtslage vor Inkrafttreten des Zwangsversteigerungsgesetzes RGZ 38, 397, 398). Den Eigenbesitz des Schuldners hat der Gläubiger im Regelfall nicht darzutun, es sei denn, der Schuldner ist nicht Eigentümer, § 147 ZVG. Dies spricht dafür, daß in Fällen, in denen der Eigenbesitz eines Dritten behauptet wird, der sich nicht aus dem Grundbuch und den Grundakten ergibt, dieser seinen Besitz gegenüber dem Gericht nachzuweisen hat. Gelingt ihm dies nicht, hat das Gericht die Zwangsverwaltung anzuordnen und der Dritte muß seine - streitigen - Rechte im Prozeßwege geltend machen. Im vergleichbaren Falle der Anordnung der Zwangsversteigerung hat ein Dritter, dem ein die Veräußerung hinderndes, nicht aus dem Grundbuch ersichtliches Recht zusteht, Widerspruchsklage nach § 771 ZPO zu erheben (Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, aaO vor § 15 Rn. 25; § 15 Rn. 17; vgl. auch RGZ 127, 8, 9). Dies gilt im Zwangsverwaltungsverfahren auch dann, wenn der Eigenbesitz des Dritten dem Gericht nicht bekannt war und deshalb die Anordnung erfolgt ist und das Gericht den Nachweis, daß der Widersprechende das Grundstück in Eigenbesitz habe, nicht für erbracht erachtet (Steiner/Eickmann/Hagemann/Storz/Teufel, aaO § 147 Rn. 14; Jäckel/Güthe, ZVG 7. Aufl. § 147 Rn. 5). In diesen Fällen, in denen der Eigenbesitz eines Dritten streitig ist, ist die Drittwiderspruchsklage das vom Gesetz vorgesehene Verfahren.

cc) Für eine Anordnung der Zwangsverwaltung in den Fällen, in denen ein Dritter streitige Rechte geltend macht, sprechen auch praktische Gesichtspunkte. Wenn der Dritte tatsächlich Eigenbesitz innehat, kann ihn der Zwangsverwalter im Rahmen der Zwangsverwaltung nicht aus diesem Besitz drängen. Finden der Verwalter oder der Gerichtsvollzieher einen anderen als den Schuldner im Besitz des Grundstücks vor, darf die Vollstreckungshandlung nicht ausgeführt werden (vgl. OLG Rostock OLGE 35, 188, 189; Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, aaO § 150 Rn. 11; Jäckel/Güthe, aaO Rn. 5; § 150 Rn. 6; Steiner/Eickmann/Hagemann/Storz/Teufel, aaO § 146 Rn. 76 ff; § 147 Rn. 9). Eine Beeinträchtigung des Dritten durch die Zwangsverwaltung tritt insoweit nicht ein. Der Gläubiger muß sich dann einen Titel gegen den Eigenbesitzer verschaffen. Gelingt es hingegen dem Zwangsverwalter, wie im vorliegenden Fall, das Grundstück in Besitz zu nehmen, ist es dem Dritten zumutbar, nach § 771 ZPO gegen die Zwangsverwaltung vorzugehen. In den Fällen, in denen der Gläubiger - wie hier - aus einem dinglichen Titel vollstreckt, ist der Dritte als Eigenbesitzer materiell ohnehin verpflichtet, die Zwangsvollstreckung zu dulden (OLG Rostock OLGE 35, 188, 189).

Kreft Raebel v. Lienen

Roggenbuck Zoll